

# Public Sector Bulletin

Independent financial advisor

## Vermietung – Umsatzsteuer und Gestaltungsmöglichkeiten

Die Umsatzsteuer für Vermietungen kann gerade bei langjährigen Verträgen Handlungsbedarf bringen. Es wird ein kurzer Überblick zu den verschiedenen Steuersätzen gegeben. Für Körperschaften öffentlichen Rechts besteht möglicherweise Handlungsbedarf bei bereits langjährigen Mietverträgen. Zusätzlich sollen Gestaltungsvarianten aufgrund der Optionsmöglichkeit bei der Vermietung von Grundstücken aufgezeigt werden.

### Mag. Sabine Kretschmer

Partnerin der Moore Stephens City Treuhand, Wien; Steuerberaterin; Expertin für umsatzsteuerrechtliche Fragen im öffentlichen Bereich.



### Umsatzsteuersätze, die im Zuge der Vermietung zur Anwendung kommen können

Bei der Vermietung richtet sich der Steuersatz einerseits nach dem Gegenstand der Vermietung und andererseits nach dem Verwendungszweck, vor allem

bei der Vermietung von Gebäuden.

Der Überblick (Abb. 1) zeigt deutlich die vielen Regelungen und Ausnahmebestimmungen zur Vermietung im UStG. Beim Beginn einer Vermietung sind daher die einzelnen Bestimmungen für die richtige Ausstellung von Rechnungen bzw. Verträgen zu beachten.

Zusätzlich gibt es für gemeinnützige Vereine die Regelung der Anwendung des ermäßigten Steuersatzes von 10 % (§ 10 Abs 1 Z 7). Die Steuerbefreiung bei der Vermietung von Grundstücken geht allerdings dem ermäßigten Steuersatz vor. Wird allerdings die Option zur Steuerpflicht vom gemeinnützigen Verein genutzt, kommt der Normalsteuersatz von 20 % für die Vermietung zur Anwendung.

### Grundvoraussetzungen für eine unternehmerische Vermietung nach UStG

Damit eine steuerlich relevante Unternehmertätigkeit vorliegt, muss über den Vermietungszeitraum insgesamt ein Gewinn erzielt werden. Bei langjährigen Vermietungen muss entsprechend der Liebhabereiverordnung ein Gesamtgewinn spätestens nach

Abb. 1: Umsatzsteuersätze, die im Zuge der Vermietung zur Anwendung kommen können

Vermietung von Grundstücken § 6 Abs 1, Z 16 immer	0 %
– Option § 6 Abs 2	20 %
<b>Ausnahmen:</b>	
– Vermietung für Wohnzwecke § 10 Abs 1, Z 4a	10 %
– Beherbergung § 10 Abs 1, Z 4b	10 %
– Camping § 10 Abs 1, Z 4c	10 %
– Wohnungseigentum für Wohnzwecke § 10 Abs 1, Z 4d	10 %
– Nebenleistung Wärme bei Wohnzwecken § 10 Abs 1	20 %
– Maschinen und sonstige Vorrichtungen, § 6 Abs 1, Z 16	20 %
– Räumlichkeiten oder Plätze zum Abstellen von Fahrzeugen § 6 Abs 1, Z 16	20 %
Vermietung von Gegenständen, auch beweglichen Einrichtungsgegenständen	20 %
Vermietung von Beförderungsmitteln	20 %
Vermietung von Wasserfahrzeugen für die Seeschifffahrt § 9 Abs 1, Z 1	0 %
Vermietung von Luftfahrzeugen für überwiegend grenzüberschreitende Beförderung § 9 Abs 1, Z 2	0 %

# Kontakt

Sollten Sie weitere Informationen zu einem im „Public Sector Bulletin“ erschienenen Thema wünschen, so kontaktieren Sie bitte:

Dr. Peter Wundsam

Email:  
public-sector@moorestephens.at

Moore Stephens Austria  
Kärntner Ring 5-7, 1015 Wien  
Tel. +43 (1) 531 74-50  
Fax: +43 (1) 531 74-950  
www.moorestephens.at

## IMPRESSUM

**Eigentümer und Medieninhaber:**  
Moore Stephens Austria WirtschaftsprüfungsgesmbH, Kärntner Ring 5-7, 1015 Wien

**Herausgeber und Redaktion:**  
Moore Stephens Austria WirtschaftsprüfungsgesmbH, Kärntner Ring 5-7, 1015 Wien

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder elektronische Verarbeitung nur mit Zustimmung des Herausgebers.

## DISCLAIMER

Alle Angaben in diesem Bulletin dienen lediglich der Erstinformation, enthalten keinerlei Rechts- oder Steuerberatung und können diese auch nicht ersetzen; jede Gewährleistung und Haftung ist ausgeschlossen.

20 Jahren (kleine Vermietung) oder nach 25 Jahren (große Vermietung) vorliegen. Wobei man von einer kleinen Vermietung spricht, wenn sich die vermieteten Objekte typischerweise für die Nutzung im Rahmen der Lebensführung eignen.

Für Körperschaften öffentlichen Rechts müssen für die unternehmerische Vermietung bestimmte Voraussetzungen vorliegen, die in den Richtlinien gesondert geregelt sind. Es muss ein zivilrechtlicher Bestandsvertrag vorliegen. Die Miete muss die Betriebskosten nach Mietrechtsgesetz abdecken.

Für Vermietungen ab 01.01.2008 muss zusätzlich noch ein Entgelt in Höhe der von 1,5 % der Anschaffungskosten inklusive Grund und Boden einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen pro Jahr vereinnahmt werden. Wenn die Anschaffungskosten nicht mehr bekannt sind, so ist der Wert des Grundstückes zu schätzen, wobei der gemeine Wert laut Bewertungsgesetz herangezogen werden kann. Wenn der Grund unentgeltlich erworben wurde, kann dieser außer Ansatz gelassen werden.

*Damit eine steuerlich relevante Unternehmertätigkeit vorliegt, muss über den Vermietungszeitraum insgesamt ein Gewinn erzielt werden.*

### Handlungsbedarf noch im Jahr 2010

Bereits vor dem 01.01.2008 bestehende Vermietungen von Körperschaften öffentlichen Rechts, deren Einnahmen nur die laufenden Betriebskosten abdecken, werden weiterhin als unternehmerische Tätigkeit anerkannt, wenn ab dem 01.01.2011 auch die Afa-Komponente durch die Einnahmen abgedeckt wird. Solche Verträge müssen noch heuer entsprechend geprüft und abgeändert werden.

*Grundsätzlich ist die Vermietung von Gebäuden laut UStG unecht steuerbefreit.*

### Durch die Optionsmöglichkeit entstehen Gestaltungsvarianten

Grundsätzlich ist die Vermietung von Gebäuden laut UStG unecht steuerbefreit. Damit fällt bei der Vermietung, abgesehen von den oben angeführten Ausnahmen wie Wohnzwecke, keine Umsatzsteuer an, es darf aber auch die Vorsteuer nicht in Abzug gebracht werden.

Für diese Vermietung von Gebäuden besteht aber die Möglichkeit, eine Option auf die Umsatzsteuerpflicht auszuüben. Die Option kann für jedes einzelne vermietete Objekt ausgeübt werden. Es muss also nicht

für das gesamte Gebäude zur Umsatzsteuer optiert werden, es kann für jede vermietete Einheit eine eigene Entscheidung getroffen werden. Das gilt natürlich auch für verschiedene Gebäude. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Wahl der Ausübung der Option zur USt-Pflicht vom Vermieter zu treffen ist. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht ist meistens dann sinnvoll, wenn entweder Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder große Investitionen bzw. Umbauten vor oder während der Vermietung notwendig sind. Dabei fallen in der Regel hohe Rechnungen an, in welchen auch hohe Vorsteuerbeträge enthalten sind. Diese Vorsteuerbeträge sind bei USt-pflichtiger Vermietung als Vorsteuer vom Finanzamt zu refundieren und zwar in der gesamten Höhe, sobald eine gültige Rechnung vorliegt und die Leistung erbracht ist.

*Die Option zur Umsatzsteuerpflicht ist meistens dann sinnvoll, wenn entweder Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder große Investitionen bzw. Umbauten vor oder während der Vermietung notwendig sind.*

Fällt die umsatzsteuerpflichtige Vermietung in Zukunft weg, ist der Vorsteuerabzug zu korrigieren. Innerhalb der nächsten neun Jahre nach dem Vorsteuerabzug sind die Vorsteuern jeweils um ein Zehntel zu korrigieren und an das Finanzamt abzuführen. Die Korrektur ist jeweils für das Jahr vorzunehmen, in welchem keine USt-Pflicht besteht. Nur bei einem USt-freien Verkauf sind die gesamten restlichen Zehntelbeträge auf einmal zu korrigieren. Die Korrektur ist natürlich auch immer nur für die Vorsteuer vorzunehmen, die bei dem einzelnen vermieteten Objekt angefallen ist, und nicht für das gesamte Gebäude.

*Wenn zehn Jahre nach der Herstellung oder Sanierung vergangen sind, ist keine weitere Vorsteuerkorrektur vorzunehmen.*

Wenn zehn Jahre nach der Herstellung oder Sanierung vergangen sind, ist keine weitere Vorsteuerkorrektur vorzunehmen. Zu diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit die Option zur USt-Pflicht zu widerrufen. Dazu muss aber der Mietvertrag schon entsprechend abgeschlossen worden sein. Im Mietvertrag sollte deshalb der Passus „zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer“ angeführt sein, damit bindet man sich im Vertrag nicht schon vorab auf viele Jahre zu einer USt-Pflicht oder USt-Befreiung. Dann besteht auch später noch die Optionsmöglichkeit bzw. der Widerruf ohne einen neuen Mietvertrag abschließen zu müssen.